



Mars 2015

## Études 2014 du réseau des ADIL

## SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
<b>Conjoncture et structure des marchés locaux de l'habitat</b> .....	<b>6</b>
ADIL 03 .....	6
Note de conjoncture n°7 .....	6
Note de conjoncture n°6 .....	6
ADIL 56 .....	6
Production et commercialisation des terrains à bâtir en lotissements et ZAC dans le Morbihan .....	6
ADIL 85 .....	6
Le marché de l'habitat en 2013, Les notes de l'observatoire de l'habitat n°50 .....	6
La commercialisation des lotissements en Vendée, Les notes de l'observatoire de l'habitat n°49.....	6
ADIL 94 .....	7
Note de conjoncture n°25 .....	7
ADIL 03 .....	7
L'habitat dans l'Allier .....	7
Note de conjoncture n°7 .....	7
ADIL 13 .....	7
Chiffres clés du logement dans les Bouches-du-Rhône.....	7
ADIL 34 .....	7
L'évolution du parc de logements Héraultais .....	7
ADIL 56 .....	7
Note de l'Observatoire 2014 .....	7
ADIL 68 .....	8
Tableau de bord de l'habitat dans le Haut-Rhin.....	8
ADIL 85 .....	8
L'impact d'une décennie de constructions neuves en Vendée, décembre 2014, Une décennie de construction sur la CARY .....	8
ADIL Franciliennes .....	8
Le portrait chiffré du logement francilien 2014, bilan chiffré par les ADIL 78, 93 et 94 .....	8
ADIL 93 .....	8
Le Grand Paris et les politiques du logement.....	8
<b>Accession à la propriété</b> .....	<b>9</b>
<b>Profil des accédants à la propriété et évaluation des dispositifs en vigueur</b> .....	<b>9</b>
ADIL 26 .....	9
Les acteurs et les marchés de la maison individuelle en Drôme et en Ardèche, Les cahiers, données et analyses .....	9
ADIL 59 et DREAL Nord-Pas-de-Calais .....	9
Accession sociale à la propriété en région Nord Pas-de-Calais, bilan 2008-2010 du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et impacts 2011 du PTZ+ .....	9
ADIL 93 .....	9
Bilan 2013 : les accédants et vendeurs d'appartements neufs, Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat de l'ADIL 93 n°10 et n°11 .....	9

L'accession à la propriété des jeunes de moins de 30 ans, Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat de l'ADIL 93 n°9 .....	9
<b>ADIL 94</b> .....	<b>10</b>
Accéder à la propriété dans le Val-de-Marne, la note habitat .....	10
<b>Conjoncture des marchés de l'accession</b> .....	<b>10</b>
<b>ADIL 57</b> .....	<b>10</b>
L'accession aidée à la propriété dans le neuf : analyse des projets financés par le prêt à taux zéro en Moselle en 2012, Études et éclairages.....	10
<b>ADIL 93</b> .....	<b>10</b>
Les marchés de l'accession dans la communauté d'agglomération Est Ensemble, Note de conjoncture annuelle 2013-2014.....	10
Le marché des appartements anciens début 2014, L'accession dans le neuf au 1 <sup>er</sup> semestre 2014, Le marché des maisons anciennes début 2014, Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat de l'ADIL 93 n°12,13 et 14 .....	10
<b>Performance énergétique, éco-prêts</b> .....	<b>10</b>
<b>ADIL 26</b> .....	<b>10</b>
Habiter Mieux dans la Drôme, impacts du dispositif à la fin du premier trimestre 2014 .....	10
<b>Observatoires des loyers et du parc locatif privé</b> .....	<b>11</b>
<b>ADIL 06</b> .....	<b>11</b>
Niveau des loyers 2013 .....	11
<b>ADIL 34</b> .....	<b>11</b>
Les niveaux de loyers dans l'Hérault - Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2013, Cahiers 1 et 2 .....	11
Les loyers du parc locatif privé à la veille de la loi Alur .....	11
Les logements conventionnés Anah dans l'Hérault.....	11
<b>ADIL 59</b> .....	<b>12</b>
Les niveaux de loyers dans l'Hérault- Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2013.....	12
<b>ADIL 61</b> .....	<b>12</b>
Observatoire des loyers privés et publics sur la Communauté Urbaine d'Alençon .....	12
<b>ADIL 13</b> .....	<b>12</b>
Les loyers du parc privé en 2013 : Pays de Martigues, Ouest Provence, Arles Crau Camargue Montagnette, Agglopoles Provence et Pays d'Aix, Observatoire Départemental des Loyers du Parc Privé .....	12
<b>ADIL 30</b> .....	<b>12</b>
Lettre n°11 de l'observatoire des loyers .....	12
<b>ADIL 46</b> .....	<b>12</b>
Baromètre des loyers .....	12
<b>ADIL53</b> .....	<b>13</b>
Les loyers du parc privé en 2013. Note sur les loyers de relocation .....	13
<b>ADIL 56</b> .....	<b>13</b>
Le marché locatif privé en Morbihan, Observatoire des loyers du parc locatif privé Morbihannais.....	13
<b>ADIL 68</b> .....	<b>13</b>
Le marché locatif privé dans le Haut-Rhin en 2013, Observatoire de l'habitat du Haut-Rhin .....	13
<b>ADIL 79</b> .....	<b>13</b>
Le marché locatif privé .....	13

<b>Parc locatif social .....</b>	<b>13</b>
ADIL 03 .....	13
Le logement locatif social dans l'Allier au 1 <sup>er</sup> janvier 2013 - Inventaire communal des logements conventionnés HLM, privés et communaux, Hors-série n°4 .....	13
ADIL 30 .....	13
Lettre n°11 de l'observatoire des loyers .....	13
<b>PDALHPD, publics spécifiques ou en difficultés de logement .....</b>	<b>14</b>
ADIL 26 .....	14
Le logement accompagné en Drôme et en Ardèche - un dispositif entre l'hébergement et logement de droit commun .....	14
Charte de prévention des expulsions de la Drôme - 2013, année 2014 - évaluation des pratiques et approches des effets, Les cahiers, données et analyses .....	14
ADIL 34 .....	14
La demande de logements des ménages modestes et défavorisés : Quelles réponses?, Note trimestrielle de l'observatoire de l'habitat de l'Hérault n°3 .....	14
ADIL57 .....	15
Panorama du logement des jeunes, Observatoire départemental de l'habitat de la Moselle .....	15
ADIL 68 .....	15
Connaissance des besoins en logements des populations en difficultés dans le Haut-Rhin, Note de conjoncture .....	15

## Introduction

Dans le cadre de leur mission en matière d'observation, les ADIL publient différentes études sur le logement, les ménages et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale voire régionale. Ces études peuvent être inscrites dans des partenariats avec des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier, ou d'autres acteurs du logement au niveau local. Elles peuvent également participer à un dispositif national (comme en matière de loyers) ou intervenir en continuité avec une mission de l'ADIL (animation du PDALHPD, action renforcée en matière de prévention des expulsions, etc.).

Ces travaux réguliers sont fondés sur les données statistiques disponibles localement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore sur les données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils sont généralement enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL présente brièvement 53 études parmi celles publiées par les ADIL en 2014 et les met à disposition. Ces publications portent sur six thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accèsion à la propriété, la performance énergétique, les marchés locatifs privés, le parc locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

## Conjoncture et structure des marchés locaux de l'habitat

Parmi les ADIL disposant d'un observatoire de l'habitat, plusieurs ont une activité ciblée sur les marchés locaux. Six études recensées en 2014 portent principalement sur l'analyse de la conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire.

### ADIL 03

#### Note de conjoncture n°7

septembre 2014

Cette publication porte notamment sur l'évolution de la construction neuve dans l'Allier sur les deux premiers trimestres de l'année 2014, avec une analyse spécifique à l'échelle des trois Communautés d'agglomération et du secteur rural. Une rubrique est également consacrée aux informations les plus récentes en matière d'observation de l'habitat dans le département, avec par exemple les nouvelles données issues du recensement au 1<sup>er</sup> janvier 2011. La prime exceptionnelle d'aide à la rénovation thermique des logements privés et le programme Habiter Mieux sont également abordés dans cette note.

*Lire la note*

#### Note de conjoncture n°6

février 2014

Cette note, porte notamment sur l'évolution de la construction neuve dans l'Allier en 2013, avec une analyse spécifique à l'échelle des trois Communautés d'agglomération et du secteur rural. Une rubrique est également consacrée aux informations les plus récentes en matière d'observation de l'habitat dans le département, avec un premier bilan sur l'attribution des PTZ+ et des éco-prêts au cours des trois premiers trimestres 2013, ainsi que sur la prime exceptionnelle d'aide à la rénovation thermique des logements privés. Les demandes d'aides sollicitées auprès du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) en matière d'impayés d'énergie en 2013 sont également abordées dans cette note.

*Lire la note*

### ADIL 56

#### Production et commercialisation des terrains à bâtir en lotissements et ZAC dans le Morbihan

juin 2014

Cette étude présente l'offre de terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles en lotissements et ZAC dans le Morbihan, ainsi que le suivi des ventes pour l'année 2013. L'objectif est d'apporter à l'ensemble des acteurs de l'habitat et aux collectivités locales une meilleure connaissance du marché foncier et de son évolution depuis 2000.

*Lire l'étude*

### ADIL 85

#### Le marché de l'habitat en 2013, Les notes de l'observatoire de l'habitat n°50

mai 2014

L'étude met en lumière les caractéristiques des marchés immobiliers en 2013 ainsi que les principales évolutions constatées entre 2012 et 2013. Sont successivement abordées les dynamiques de la construction neuve (volume de logements mis en chantier, nature du parc, certification BBC, lotissements), l'accession dans le parc neuf (PTZ de l'État, Éco Pass du Conseil général) et l'accession dans le parc ancien. L'amélioration de l'habitat privé grâce à la mobilisation des aides de l'Anah d'une part, de l'Éco PTZ d'autre part, mais aussi la production de logements locatifs sociaux complètent cette note dans laquelle les données sont généralement déclinées à l'échelle infra-départementale.

*Lire l'étude*

#### La commercialisation des lotissements en Vendée, Les notes de l'observatoire de l'habitat n°49

mars 2014

Le fichier des autorisations de lotir géré par la DDTM de Vendée et l'enquête réalisée annuellement, depuis 2004, par l'ADIL 85 auprès de l'ensemble des lotisseurs privés et publics permettent à l'ADIL de disposer de statistiques sur le nombre de terrains à bâtir mis en vente, vendus et disponibles sur le marché, jusqu'à l'échelle communale. À partir de l'analyse de ces données, l'étude propose des indicateurs sur la surface et le prix des terrains à bâtir afin d'apprécier l'évolution des caractéristiques des terrains commercialisés en Vendée.

*Lire l'étude*

## ADIL 94

### Note de conjoncture n°25

octobre 2014

La note présente les principaux éléments permettant d'appréhender la conjoncture immobilière dans le Val-de-Marne et dans l'ensemble francilien : transactions immobilières dans l'ancien, activité des promoteurs immobiliers et construction neuve sont les principaux thèmes traités. Un document annexe présente les données communales sur ces mêmes thématiques.

*Lire la note*

*Lire les annexes*

*Par leurs approches analytique, démographique, multidimensionnelle ou sur une longue période, dix autres études apportent une vision plus structurée des marchés présentés. Elles permettent de rendre compte des équilibres ou des déséquilibres et éclairent fréquemment des tendances de moyen terme.*

## ADIL 03

### L'habitat dans l'Allier

décembre 2014

Entre 2006 et 2011, deux phénomènes se conjuguent : la stabilité de la population et un effet de desserrement de moins en moins important, malgré la baisse continue de la taille moyenne des ménages liée au vieillissement. Ceci entraîne un ralentissement de nouveaux besoins en logements.

*Lire l'étude*

### Note de conjoncture n°7

Janvier 2014

Cette note présente le nouveau recensement de la population 2011 et les principales évolutions démographiques dans l'Allier, avec des éléments de comparaison par rapport à la période intercensitaire précédente.

*Lire la note*

## ADIL 13

### Chiffres clés du logement dans les Bouches-du-Rhône

juin 2014

Globalement, l'ensemble des acteurs de l'habitat s'accordent à penser que le marché de l'habitat des Bouches-du-Rhône est tendu. Pourtant, pour parvenir à cette conclusion, les critères de tension retenus par les acteurs intervenant dans les différents segments de l'habitat peuvent différer sensiblement : niveau des prix de vente, mobilité dans le parc social, sur-occupation du parc privé, taux d'effort, taux de vacance, ...soit une multitude de critères pour caractériser une éventuelle tension du parc. Afin d'apporter une meilleure connaissance des différents segments de l'habitat dans ce département, et caractériser la tension de chaque segment, l'ADIL propose ce document récapitulant les chiffres clés.

*Lire l'étude*

## ADIL 34

### L'évolution du parc de logements Héraultais

mai 2014

Selon l'Insee, sur la période 1999 à 2010, on dénombre 7 800 ménages supplémentaires par an dans le département, dû au desserrement des ménages et à l'arrivée massive de population s'implantant dans l'Hérault. De ce fait, le parc de logements du département, notamment dans les agglomérations, doit se développer pour répondre aux besoins de chacun.

*Lire l'étude*

## ADIL 56

### Note de l'Observatoire 2014

mai 2014

Cette note dresse un état des lieux à la fois global et synthétique des différents marchés en Morbihan au travers de l'ensemble des données de l'Observatoire. L'étude est organisée selon quatre axes : des éléments contextuels (population/emplois/revenus), le parc de logements et construction neuve, un volet social (offre et demande locative sociale,

données CAF et FSL), les marchés immobiliers et fonciers (terrains à bâtir en lotissement, promotion privée, accession aidée et marché locatif).

*Lire la note*

## **ADIL 68**

### **Tableau de bord de l'habitat dans le Haut-Rhin**

décembre 2014

Cette publication présente un état des lieux annuel de la situation de l'habitat dans le département à travers l'analyse d'indicateurs-clés : démographie, revenus, parc de logements, vacance, demande locative sociale, accession à la propriété, niveaux des prix et des loyers, effort des ménages pour se loger, politiques locales et dispositifs locaux.

*Lire l'étude*

## **ADIL 85**

### **L'impact d'une décennie de constructions neuves en Vendée, décembre 2014, Une décennie de construction sur la CARY**

novembre 2014

À partir de l'analyse des logements mis en chantier entre 2004 et 2013 à l'échelle du département, des intercommunalités mais aussi des communes (nombre de logements, typologie, surface des terrains et des logements, lieu de résidences des demandeurs de permis de construire pour une maison individuelle), l'étude rétrospective menée par l'ADIL de Vendée met en lumière l'impact sur l'offre de logements et les mobilités résidentielles d'une décennie de construction. Une publication spécifique propose une analyse à l'échelle de la Communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon.

*Lire l'étude*

*Lire l'analyse spécifique*

## **ADIL Franciliennes**

### **Le portrait chiffré du logement francilien 2014, bilan chiffré par les ADIL 78, 93 et 94**

décembre 2014

Ce document régional regroupe les données déclinées par département sur les aides au logement, le DALO, la construction, les marchés du logement neuf ou ancien, le marché locatif ainsi que les statistiques sur le recours au prêt à taux zéro.

Cette édition fait également une large place à la présentation des actions des ADIL pour informer les particuliers et les professionnels sur l'accession à la propriété, la vie d'une copropriété, la prévention des expulsions locatives, l'habitat indigne et la loi ALUR.

*Lire l'étude*

## **ADIL 93**

### **Le Grand Paris et les politiques du logement**

juin 2014

Ce document et son annexe regroupent des notes de synthèse sur les collectivités territoriales, leurs politiques de l'habitat et les nouvelles implications consécutives à la création du Grand Paris. Une attention particulière est portée aux caractéristiques de l'habitat et du logement en Seine-Saint-Denis, à travers les statistiques de l'Insee et les rapports publiés sur le département.

*Lire l'étude*

*Lire les annexes*



## Accession à la propriété

Les ADIL sont attachées à informer les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Elles peuvent également chercher à fournir un éclairage local de ces marchés, soumis à la fois à l'évolution de la demande des ménages, à des dynamiques économiques (taux d'intérêts, conjoncture de l'emploi), ainsi qu'à l'évolution des dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'accession. 11 études décrivent les profils des accédants à la propriété, notamment des primo-accédants ayant recours à un PTZ, ou portent sur la conjoncture des marchés de l'accession.

### Profil des accédants à la propriété et évaluation des dispositifs en vigueur

#### ADIL 26

##### Les acteurs et les marchés de la maison individuelle en Drôme et en Ardèche, Les cahiers, données et analyses mars 2014

Ce travail, réalisé en appui d'un salon de l'immobilier et d'une rencontre professionnelle, cherche à mettre en évidence la diversité des marchés de la maison individuelle et le système d'acteurs qui l'anime. Les marchés de l'ancien et du neuf sont abordés avec l'objectif de montrer la diversité territoriale en Drôme et en Ardèche. Le lien est fait avec la primo accession qui se porte particulièrement bien sur ces marchés. Enfin, une place importante est donnée aux témoignages des professionnels.

*Lire l'étude*

#### ADIL 59 et DREAL Nord-Pas-de-Calais

##### Accession sociale à la propriété en région Nord Pas-de-Calais, bilan 2008-2010 du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et impacts 2011 du PTZ+

juillet 2014

Ce document présente le bilan 2008-2010 du Prêt à Taux Zéro (PTZ) ainsi que l'impact du dispositif « PTZ+ ». Le Prêt à Taux Zéro est le principal dispositif national de soutien à la primo-accession. Instauré en 1995, il a connu des évolutions sensibles quant à ses modalités de mises en œuvre. La présente évaluation dresse le bilan quantitatif au plan régional depuis 1995 avant de dresser un bilan plus qualitatif pour les années 2008 à 2010 durant lesquelles le dispositif a peu évolué. Ce bilan sera complété par l'exploitation ultérieure des données concernant les années 2012 et 2013.

*Lire l'étude*

#### ADIL 93

##### Bilan 2013 : les accédants et vendeurs d'appartements neufs, Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat de l'ADIL 93 n°10 et n°11

juin 2014

Plus des deux tiers des propriétaires qui cèdent leur bien sont originaires de Seine-Saint-Denis, soit un peu plus de 4 600 vendeurs. Un sur dix vient de province et 6 % sont Parisiens. Ils font face à 59 % d'acquéreurs séquanodionysiens, soit 4 000 acheteurs dont 30 % viennent de la même commune que le bien visé.

Les Parisiens représentent près du quart des acquéreurs de logements neufs en Seine-Saint-Denis (soit 560 accédants), un sur dix vient des Hauts-de-Seine, et 8 % du Val-de-Marne.

*Lire le bilan dans le neuf*

*Lire le bilan dans l'ancien*

##### L'accession à la propriété des jeunes de moins de 30 ans, Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat de l'ADIL 93 n°9

juin 2014

À partir de données sur les prêts à taux zéro, l'étude analyse la place qu'occupent les jeunes de moins de 30 ans, dans un marché de l'accession très sélectif parce qu'invariablement orienté à la hausse. Dans un contexte de crise du logement et alors que les décohabitations sont gênées par les difficultés d'accès à l'emploi, il est également possible d'illustrer la place de l'accession dans la chaîne du logement des jeunes ménages.

*Lire la note*

## ADIL 94

### Accéder à la propriété dans le Val-de-Marne, la note habitat

octobre 2014

Cette note présente l'état des lieux de la propriété occupante et des nouveaux acquéreurs dans le Val-de-Marne, les principaux chiffres du marché immobilier, les profils des accédants et les capacités d'accès à la propriété des ménages du département, ainsi que les dispositifs de dynamisation du parc existant.

*Lire la note*

## Conjoncture des marchés de l'accession

## ADIL 57

### L'accession aidée à la propriété dans le neuf : analyse des projets financés par le prêt à taux zéro en Moselle en 2012, Études et éclairages

octobre 2014

Cette analyse des prêts à taux zéro distribués en 2011 et 2012 s'inscrit dans un contexte de modification des conditions du PTZ (réintroduction de conditions de ressources, recentrage du prêt sur le logement neuf et modifications de certaines caractéristiques financières du prêt).

L'étude est complétée par des fiches par bassin d'analyse.

*Lire l'étude*

## ADIL 93

### Les marchés de l'accession dans la communauté d'agglomération Est Ensemble, Note de conjoncture annuelle 2013-2014

décembre 2014

Le marché immobilier d'Est Ensemble représente un condensé des caractéristiques de la Seine-Saint-Denis. Éclectique, il est à la fois populaire et élitiste sur certains secteurs. Plus de 3 800 biens (anciens ou neufs) ont été vendus dans ces neuf communes au cours des 12 derniers mois.

L'impact du recentrage, en 2011 de l'aide à l'accession, sur les seuls logements neufs est également traité dans cette évaluation.

*Lire l'étude*

### Le marché des appartements anciens début 2014, L'accession dans le neuf au 1<sup>er</sup> semestre 2014, Le marché des maisons anciennes début 2014, Brèves immobilières de l'observatoire des marchés de l'habitat de l'ADIL 93 n°12,13 et 14

septembre 2014

Les trois études de conjoncture font le point sur les différents marchés au 1<sup>er</sup> semestre 2014, marqué par la reprise des ventes d'appartements anciens et neufs et le maintien du niveau des ventes de maisons anciennes.

*Lire la note - appartements anciens*

*Lire la note - appartements neufs*

*Lire la note - maisons anciennes*

## Performance énergétique, éco-prêts

*Dans le sillage du développement de l'activité d'information des particuliers sur la rénovation énergétique, une étude cherche à améliorer la connaissance des ménages réalisant des travaux, de leurs projets, et d'en synthétiser l'impact attendu.*

## ADIL 26

### Habiter Mieux dans la Drôme, impacts du dispositif à la fin du premier trimestre 2014

juin 2014

Le dispositif Habiter Mieux a connu des évolutions réglementaires au cours de l'année 2013 qui en ont considérablement renforcé l'attractivité. Cette étude situe tout d'abord ce dispositif dans le Plan de rénovation énergétique de l'habitat puis met en évidence sa montée en puissance dans la Drôme en lien avec les politiques locales de l'habitat. Un

approfondissement permet de mettre en lumière la qualité des bénéficiaires, les travaux réalisés, leurs financements et les gains énergétiques apportés.

*Lire l'étude*

## Observatoires des loyers et du parc locatif privé

Concernant le secteur locatif, certaines ADIL disposent d'un observatoire spécialisé sur le parc privé. Elles ont produit 17 études en 2014, certaines selon la méthode développée dans le cadre du réseau national sur l'observation locale des loyers<sup>1</sup>, d'autres selon les méthodes utilisées jusque-là. Les premières publications rendent compte des niveaux de loyer obtenus à partir de la première vague d'enquête auprès de professionnels et de particuliers. Ces documents présentent également la qualité des indicateurs obtenus et fournissent les premiers exemples d'analyses que de telles données permettent d'obtenir sur la structure d'un marché locatif privé ou sur le calibrage d'un dispositif fiscal d'incitation.

### ADIL 06

#### Niveau des loyers 2013

mars 2014

Deux études, une sur la Ville de Nice, réalisée dans le cadre de l'expérimentation de l'observation des loyers, et l'autre sur 8 autres communes du département des Alpes-Maritimes, font état des niveaux des loyers des locations vides du secteur privé au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

*Lire les études*

### ADIL 34

#### Les niveaux de loyers dans l'Hérault - Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2013, Cahiers 1 et 2

novembre 2014

Créé en 2007, l'observatoire des loyers de l'Hérault analyse le marché locatif privé sur l'ensemble du département. Grâce à la participation de 90 professionnels de l'immobilier et des enquêtes auprès de particuliers, 17 000 logements en location ont pu être suivis dans le temps.

Le 7<sup>ème</sup> rapport de l'observatoire des loyers du parc locatif Héraultais est composé de deux cahiers. Le premier présente le niveau des loyers dans l'agglomération de Montpellier suivant les prescriptions applicables à l'ensemble des observatoires expérimentaux. Le second cahier traite du niveau et des évolutions de loyers dans l'ensemble des territoires et marchés du département, de la vacance locative et présente une synthèse des paroles d'acteurs professionnels et associatifs héraultais.

*Lire le Cahier 1*

*Lire le Cahier 2*

#### Les loyers du parc locatif privé à la veille de la loi Alur

octobre 2014

Mobilisant les premiers résultats des observatoires expérimentaux et des données sur les revenus, la publication contextualise le niveau des loyers constatés sur chacun des marchés de l'Hérault. Le document propose également une étude économétrique de la valeur verte : elle présente les résultats d'une modélisation statistique isolant l'effet de l'étiquette énergétique sur le niveau du loyer.

*Lire l'étude*

#### Les logements conventionnés Anah dans l'Hérault

septembre 2014

Pour analyser le positionnement du dispositif de conventionnement de l'Anah sur différents segments et dans plusieurs marchés locaux, l'étude compare le niveau des loyers mensuels effectivement pratiqués entre ce parc conventionné, les parcs locatifs privés libres et les parcs locatifs sociaux. À partir de ces données, le document s'intéresse à la logique de l'investisseur et détermine les régimes fiscaux qui lui sont économiquement le plus favorable dans un marché héraultais donné et sur un segment donné.

*Lire l'étude*

<sup>1</sup> Dix ADIL participent au réseau national d'observatoires locaux des loyers.

## ADIL 59

### Les niveaux de loyers dans l'Hérault- Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2013

septembre 2014

L'observatoire local des loyers du parc privé de l'agglomération lilloise, créé début 2013, est piloté par Lille Métropole et par la Ville de Lille, en collaboration étroite avec l'ADIL du Nord qui est également en charge de la collecte et de l'analyse des données.

Cet observatoire s'inscrit dans une démarche partenariale et constitue un outil majeur dans l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques locales liées au logement. Mais il a également pour objectif d'améliorer la connaissance des loyers et de favoriser une information partagée entre l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat. L'étude présente la synthèse des résultats 2013.

*Lire l'étude*

## ADIL 61

### Observatoire des loyers privés et publics sur la Communauté Urbaine d'Alençon

avril 2014

Cette publication propose des éléments d'analyse du marché locatif privé sur la Communauté Urbaine d'Alençon, selon le type d'habitat (individuel ou collectif) et la taille des logements. Quel que soit le segment, mais particulièrement dans le cas des appartements familiaux, la demande, plus que l'offre, semble piloter le marché.

*Lire l'étude*

*Certaines publications d'ADIL s'appuient sur d'autres méthodes, généralement sur une collecte auprès de professionnels de l'immobilier, notamment par le biais de l'outil de publication en ligne de petites annonces propre au réseau, plus rarement sur une collecte auprès de particuliers (bailleurs et/ou locataires) venus consulter l'ADIL.*

## ADIL 13

### Les loyers du parc privé en 2013 : Pays de Martigues, Ouest Provence, Arles Crau Camargue Montagnette, Agglopolo Provence et Pays d'Aix, Observatoire Départemental des Loyers du Parc Privé

avril à septembre 2014

Au-delà de l'observatoire sur l'unité urbaine de Marseille, l'ADIL des Bouches du Rhône gère un observatoire départemental des loyers du parc privé qui collecte ses données auprès de professionnels. En 2014, l'ADIL 13 a publié quatre études sur différents territoires du département des Bouches-du-Rhône.

*Lire les études*

## ADIL 30

### Lettre n°11 de l'observatoire des loyers

mai 2014

Publiée annuellement, la lettre de l'observatoire des loyers de l'ADIL du Gard présente les résultats des analyses statistiques réalisées dans le cadre de l'observatoire sur le territoire des Communauté d'agglomération de Nîmes et d'Alès, à partir de données collectées auprès de professionnels. Des tableaux commentés présentent les niveaux et les évolutions de loyers, ainsi que des indicateurs liés à l'occupation du parc locatif privé : taux de rotation, taux de vacance et durée d'occupation des logements.

*Lire l'étude*

## ADIL 46

### Baromètre des loyers

décembre 2014

Produit à partir des offres de locations proposées par des professionnels sur le site de l'ADIL, le baromètre présente les loyers du parc privé au niveau départemental, en 2014. Il relève les prix au moment de la mise en location en tenant compte des types de pièces et d'habitat (individuel ou collectif).

*Lire l'étude*

## ADIL53

### Les loyers du parc privé en 2013. Note sur les loyers de relocation

Produit à partir des offres de locations proposées par des professionnelles sur le site de l'ADIL, cette publication compile des statistiques de cadrage sur les niveaux de loyer de marché par segment, à l'échelle du département et sur les principaux EPCI.

*Lire l'étude*

## ADIL 56

### Le marché locatif privé en Morbihan, Observatoire des loyers du parc locatif privé Morbihannais

février 2014

En 2013, la détente du marché locatif privé se poursuit en Morbihan. En effet, depuis 2009, l'évolution des loyers s'est maintenue dans un « tunnel » compris entre -1 % et +1 %. Reste que l'offre est toujours conséquente, du fait de nombreux programmes neufs mis sur le marché, le tout dans un contexte économique difficile, notamment pour les locataires et candidats à la location.

*Lire l'étude*

## ADIL 68

### Le marché locatif privé dans le Haut-Rhin en 2013, Observatoire de l'habitat du Haut-Rhin

avril 2014

Cette étude propose une radiographie du marché locatif privé à travers un dispositif d'observation des loyers du parc privé. À travers l'analyse de près de 2 500 références de loyers de mise en location ou relocation, cette publication propose une géographie des loyers dans les bassins d'habitat, jusqu'à l'échelle des quartiers dans les agglomérations de Colmar et Mulhouse. Elle fournit également une analyse qualitative partagée des évolutions et tendances récentes du marché par un large réseau partenarial : FNAIM 68 et agences immobilières, syndicats de propriétaires, Agence d'urbanisme de la région mulhousienne, EPCI...

*Lire l'étude*

## ADIL 79

### Le marché locatif privé

juin 2014

Associant des dires d'experts et des données collectées sur les loyers lors des consultations de particuliers, cette étude présente un état du marché locatif privé dans le département des Deux-Sèvres et propose des résultats par EPCI.

*Lire l'étude*

## Parc locatif social

*D'autres études (trois en 2014) portent plus spécifiquement sur le parc social, en exploitant principalement le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux.*

## ADIL 03

### Le logement locatif social dans l'Allier au 1<sup>er</sup> janvier 2013 - Inventaire communal des logements conventionnés HLM, privés et communaux, Hors-série n°4

mai 2014

Présenté sous forme de fiches synthétiques au niveau départemental et pour chaque EPCI, ce document a pour objectif de favoriser la connaissance du parc locatif social et le suivi de son évolution, dans le cadre des politiques publiques de l'habitat.

*Lire l'étude*

## ADIL 30

### Lettre n°11 de l'observatoire des loyers

décembre 2014

La lettre de l'observatoire des loyers de l'ADIL du Gard présente les travaux réalisés sur le parc locatif social observé à l'échelle des Communautés d'agglomération de Nîmes et d'Alès. En 2014, cette publication propose une analyse de la réforme de la géographie prioritaire et de ses effets sur le territoire départemental. Des tableaux présentent les niveaux de loyers ainsi qu'un comparatif entre les loyers du parc privé et du parc social connus à partir du RPLS. Chaque secteur observé,

territoires définis par les PLH des deux CA, communes et quartiers, fait l'objet d'une présentation destinée à situer le parc locatif social dans son contexte historique et urbain.

*Lire l'étude*

*La publication de l'ADIL 61 présentée précédemment propose une étude complémentaire et un éclairage sur les loyers du parc locatif social à travers l'analyse des données des bailleurs sociaux.*

## **PDALHPD, publics spécifiques ou en difficultés de logement**

*Enfin, depuis plusieurs années, le réseau ANIL/ADIL met l'accent sur l'information en direction des personnes en difficulté de logement, dans le cadre des PDALHPD, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole. Sont recensées quatre études de cadrage sur ce sujet, et une portant en particulier sur les problématiques du logement des jeunes.*

### **ADIL 26**

#### **Le logement accompagné en Drôme et en Ardèche - un dispositif entre l'hébergement et logement de droit commun**

octobre 2014

Cette étude a été réalisée en appui d'une rencontre annuelle organisée par la mission d'observation de l'ADIL 26 et se donne pour objet d'éclairer la notion de logement accompagné, mal connue des élus et des techniciens des collectivités territoriales. Le logement accompagné recouvre toutes les solutions de logement très social proposant une gestion de proximité, un accompagnement et des prestations aux ménages logés.

En premier lieu, l'étude apporte une définition claire du logement accompagné, puis elle propose un état des lieux en Drôme et en Ardèche. Enfin, elle en décrit et illustre les différentes composantes.

*Lire l'étude*

#### **Charte de prévention des expulsions de la Drôme - 2013, année 2014 - évaluation des pratiques et approches des effets, Les cahiers, données et analyses**

septembre 2014

Le suivi de la charte de prévention des expulsions est fait annuellement. Les différentes phases de la procédure de l'impayé à l'expulsion sont décryptées afin de pouvoir clairement quantifier le phénomène et son évolution et d'apporter les différentes informations relatives à la mise en œuvre des évolutions législatives, des actions partenariales menées sur le terrain.

Le rapport se termine sur le bilan de l'année et sur une mise en perspective de la poursuite de l'action en 2014.

*Lire l'étude*

### **ADIL 34**

#### **La demande de logements des ménages modestes et défavorisés : Quelles réponses?, Note trimestrielle de l'observatoire de l'habitat de l'Hérault n°3**

septembre 2014

Avec 34 300 demandes enregistrées en 2013, la demande HLM progresse de 5 % dans le département. Plus de six demandes sur dix portent sur l'agglomération de Montpellier. À noter aussi qu'un tiers des demandeurs sont déjà logés dans le parc social. Au regard de ces demandes, 4 900 logements sociaux ont été attribués pour la même période.

Les ménages les plus fragiles sont orientés vers le SIAO dont l'antenne montpelliéraine a reçu plus de 900 demandes via les services sociaux. 60 % de ces demandes ont été admises ce qui a permis de loger plus de 150 personnes ou ménages en sous-location via des associations conventionnées par l'État ou le Conseil général.

Deux dispositifs complémentaires destinés à favoriser l'accès au logement des ménages rencontrant des difficultés spécifiques - le Droit au logement opposable et la Commission des ménages en difficultés économique et sociales - ont permis de retenir respectivement comme prioritaires 520 et 350 ménages, pour être relogés dans le parc social sur le contingent préfectoral.

*Lire l'étude*

## **ADIL57**

### **Panorama du logement des jeunes, Observatoire départemental de l'habitat de la Moselle**

novembre 2014

Le « panorama du logement des jeunes » publié par l'ADIL 57 s'inscrit dans le cadre du 7<sup>ème</sup> PDALPD 2014-2018 (État, Conseil général, CAF) qui fait du logement des jeunes un de ses thèmes prioritaires. Dans cette perspective, l'étude s'attache à présenter les caractéristiques socio-économiques et les conditions de logement du public jeune en Moselle ainsi que les politiques publiques en œuvre. Elle développe des pistes d'actions pour produire des logements, favoriser l'accès au parc et accompagne le public jeune dans son « projet logement ». Les annexes déclinent, quant à elles, divers indicateurs à l'échelle des différents territoires mosellans.

*Lire l'étude*

## **ADIL 68**

### **Connaissance des besoins en logements des populations en difficultés dans le Haut-Rhin, Note de conjoncture**

décembre 2014

Cette note de conjoncture annuelle présente la situation des populations en difficultés et de leurs besoins en logements dans le Haut-Rhin. Elle fournit, à l'échelle du département et des bassins d'habitat, une analyse d'indicateurs-clés, basée sur la grille ETHOS du mal-logement (démographie, chômage et emploi, DALO, production et demande locative sociale, FSL, aides au logement, impayés et expulsions, habitat indigne...).

*Lire l'étude*